

창원지방법원 통영지원 2024. 4. 17 선고 2022가단813 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 법헌

담당변호사 김정열, 정영천

소송복대리인 변호사 한상렬

피 고 B

변 론 종 결 2024. 3. 13.

판 결 선 고 2024. 4. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 10,159,000원 및 이에 대하여 2023. 11. 28.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 6. 1. 피고에게 거제시 C 지상 건물 D호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 임대차보증금 3,000,000원, 월 차임 300,000원, 임대차기간 24개월로 하여 임대하였는데(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다), 피고가 2기 이상의 차임을 연체하거나 위 부동산을 제3자에게 무단으로 전대할 경우, 원고는 위 임대차계약을 해지할 수 있는 것으로 약정하였다.

나. 피고는 2021년 10월경부터 원고에게 월 차임을 지급하지 않았고 제3자에게 위 부동산을 무단으로 전대하였다. 원고는 위 차임미지급과 무단전대를 이유로 2022. 1. 21. 피고에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 내용증명을 보냈다.

다. 피고는 2023. 9. 4. 원고에게 이 사건 부동산을 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피고의 미지급 차임 등 지급의무

위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약은 원고의 위 해지통고로 2022. 1. 21. 무렵 종료되었고, 피고는 미지급 차임 · 관리비 · 전기료 내지 임대차 종료 이후 차임 · 관리비 · 전기료 상당 부당이득 합계 8,165,000원[=355,000원(차임 300,000원, 관리비 25,000원, 전기료 30,000원의 합계액)X23개월분(2021년 10월분부터 2023년 8월분까지1))을 지급할 의무가 있다.

나. 원상회복비용의 지급의무

임차인이 임대인에게 임차목적물을 반환하는 때에는 원상회복의무가 있다(민법 제654조, 제615조). 임차인이 임차목적물을 수리하거나 변경한 때에는 원칙적으로 수리·변경 부분을 철거하여 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 한다. 다만 원상회복의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경한 내용 등을 고려하여 구체적·개별적으로 정해야 한다(대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결).

갑 제1, 12호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 임차인으로서 임대차종료 후 이 사건 부동산을 원상회복하기로 약정한 사실, 피고가 원상회복의무를 이행하지 않아 임대인인 원고가 직접 원상회복을 위한 철거작업을 진행한 사실, 원상회복에 소요되는 비용이 4,994,000원인 사실이 인정된다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복비용 4,994,000원을 지급할 의무가 있다.

다. 임대차보증금 공제

임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보한다. 따라서 이러한 채무는 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다218874 판결).

따라서 피고는 이 사건 부동산을 인도할 때까지 발생한 채무액에서 임대차보증금을 공제한 나머지 금원을 지급할 의무가 있으므로, 10,159,000원(=미지급 차임 등 내지 차임 등 상당의 부당이득금 합계 8,165,000원+원상회복비용 4,994,000원-임대차보증금 3,000,000원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날인 2023. 11. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구를 인용하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조현락

1) 원고는 피고가 2021. 10.경부터 차임 등을 지급하지 않았다고 주장하고 있고, 한편 원고는 2023.

9. 4. 이 사건 부동산을 명도받아 2023년 9월분 차임 등을 청구하기는 어려우므로, 원고가 2021년 10월분부터 2023년 8월분까지의 차임 등 지급을 구하는 것으로 선택한다.